



**Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava–Rača
dňa 17.09.2019**

Návrh

na rozšírenie predmetu nájmu Zmluvy o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva Mestskej časti Bratislava-Rača o kotolňu v dome služieb Dopravná 57, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Predkladateľ:

Mgr. Monika Burdová, v.r.
prednostka

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MZ MČ Bratislava-Rača
2. Uznesenie MR MZ MČ Bratislava-Rača
3. Dôvodová správa
4. Dokumentácia (príloha k materiálu)
5. Stanovisko Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava
6. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Ing. Štefan Borovský, v.r.
vedúci Oddelenia správy majetku a investičných činností

Spracovateľ:

Mgr. Karol Janík, v.r.
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster

1. Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

- a) rozšírenie predmetu nájmu Zmluvy o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava-Rača so spoločnosťou Račianska teplárenská, a.s., o kotelňu domu služieb Dopravná 57 za účelom jej rekonštrukcie, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov
- b) po ukončení nájmu bude zostatková cena predmetnej kotelne vzájomne vysporiadaná.

2. Uznesenie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača

Miestna rada MZ MČ Bratislava–Rača po prerokovaní materiálu

o d p o r ú č a

MZ MČ Bratislava-Rača

schváliť rozšírenie predmetu nájmu Zmluvy o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava-Rača so spoločnosťou Račianska teplárenská, a.s., o kotelňu domu služieb Dopravná 57 za účelom jej rekonštrukcie.

3. Dôvodová správa

PREDMET:

Prenájom kotolne v dome služieb na Dopravnej ul. č. 57, 831 06 Bratislava, stavby so súpisným číslom 1593, postavenej na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 4778/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2403 m², zapísanej na LV č. 1628 pre k.ú. Rača, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor.

ÚČEL PODNÁJMU:

Rekonštrukcia kotolne

SKUTKOVÝ STAV:

Návrh predkladáme z dôvodu zlého technického stavu kotolne v dome služieb Dopravná 57, nakoľko ju podľa poslednej revíznej správy z 21.5.2019 nie je možné v budúcej vykurovacej sezóne spustiť. Kotol č. 2 tečie, expanzné nádoby sú nefunkčné, vykurovacie zariadenie objektu je veľmi zastarané (rúry a technické riešenie okruhov), equitermická regulácia je nefunkčná, kotolné zariadenie má nízku energetickú účinnosť cca. 81 %, pričom kotle sú viac ako 30 ročné. Budovu má Mestská časť Bratislava-Rača v nájme od Hlavného mesta SR Bratislava na základe Zmluvy o nájme nehnuteľnosti č. 07 83 0449 05 00 zo dňa 22.07.2005 za účelom prevádzkovania Domu služieb pre obyvateľov mestskej časti.

Kontaktovali sme zodpovedných pracovníkov Račianskej teplárenskej, a.s., ktorá má s MČ uzatvorenú Zmluvu o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava – Rača a o úprave vzájomných záväzkových vzťahov zo dňa 5.11.2004 (ďalej len „Zmluva o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva“ alebo len „Zmluva“). Títo vyjadrili snahu a ochotu pomôcť MČ pri riešení problému s kotolňou na Dopravnej 57 a odporučili výmenu kotlov za nové s menším výkonom, ako majú súčasné staré kotle.

Nové kotle s menším výkonom by zabezpečili bezpečnú prevádzku, presné meranie, automatickú reguláciu a hospodárnosť dodávok tepla.

Uzatvorenie Zmluvy o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva podľa dostupných informácií:

Miestne zastupiteľstvo Bratislava-Rača na svojom zasadnutí dňa 24.6.2003 prijalo uznesenie č. 82/06/03/P, ktorým schválilo prenájom časti Bytofondu – časť „tepelné hospodárstvo“ na 20 rokov formou výberového konania. Návrh podmienok verejnej obchodnej súťaže spolu s návrhom výzvy na predkladanie návrhov na dlhodobý prenájom a harmonogram postupu prác, bol prerokovaný finančnou komisiou, ktorá odporučila prijať navrhované materiály ako základ pre práce na transformácii Bytofondu. V septembri 2003 poveril starosta mandátnou zmluvou Bytofond prípravou a realizáciou verejnej obchodnej súťaže (VOS) „Prenájom tepelného hospodárstva“ a zároveň menoval komisiu pre hodnotenie návrhov. Komisia predložené návrhy vyhodnotila a starosta na rokovaní MZ MČ Bratislava-Rača dňa 28.10.2003 predložil text zmluvy víťazného návrhu. Následne MZ MČ Bratislava-Rača na 4 svojom zasadnutí dňa 28.10.2003, Uznesením č. 142, 143, 144/10/03/P (v prílohe) zobralo na vedomie výsledky VOS na dlhodobý prenájom tepelného hospodárstva, zriadilo komisiu na vyhodnotenie pripomienok a predloženie návrhu Zmluvy. Predložený návrh Zmluvy sa

prerokovával na zasadnutiach MZ MČ Bratislava-Rača v dňoch 13.11.2003, 16.12.2003 a 24.2.2004, na ktorom bol Uznesením č. 190/02/04/P (v prílohe) schválený.

Zmluva o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva bola s nájomcami /fyzické osoby/ podpísaná dňa 5.11.2004 (Zmluva je v prílohe) a dňa 24.11.2004 bola podpísaná Zmluva medzi nájomcami /fyzickými osobami/ a Račianskou teplárenskou, a.s., IČO: 35886781, o prevzatí záväzkov, práv a povinností, ktorej predmetom bolo prevzatie všetkých záväzkov, práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy medzi nájomcami a obchodnou spoločnosťou (Zmluva o prevzatí záväzkov, práv a povinností je v prílohe). Dňa 28.2.2005, s účinnosťou od 1.1.2005, bol podpísaný Dodatok č. 1 k Zmluve o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva ako „Protokol o odovzdaní predmetu nájmu od prenajímateľa nájomcovi podľa Článku I., odsek 3 Zmluvy o dlhodobom prenájme podpísanej 5.11.2004“ (v prílohe). Dodatok č. 2 ku Zmluve o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava - Rača, zo dňa 10.10.2006, vypustil z predmetu nájmu niektoré položky (v prílohe).

Náležitosti zmluvy:

Doba nájmu: doba určitá, 20 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy, t.j. do roku 2024.

Predmet nájmu: tab. Č. 1 (súpis kotolní a odovzdávajúcich staníc tepla /OST/ v k.ú. Rača) v Zmluve o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva, ktorá je v prílohe.

Výška aktuálneho nájomného: 39.832,70 EUR/rok.

Ostatné dojednania: nutnosť nájomcu preinvestovať na predmete nájmu počas doby nájmu 133 mil. Sk. (4 414 791,21 EUR). Do 31.12.2015 Račianska teplárenská, a.s., preinvestovala celkom 4 707 168 EUR. Nájomca, Račianska teplárenská, a.s. si platobné povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy plní riadne a včas.

Na zasadnutí MZ MČ Bratislava-Rača dňa 28.06.2016 bol prerokovaný návrh na rozšírenie predmetu nájmu Zmluvy o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva MČ Bratislava-Rača o odovzdávajúcu stanicu tepla na zdravotnom stredisku Hubeného 2. Materiál bol predložený po rokovaní s Račianskou teplárenskou, a.s., ktorá predložila návrh spolupráce pri riešení energetickej efektívnosti tepelných zariadení v objektoch MČ. Na riešenie požiadavky MČ na výmenu zastaranej kompaktnej odovzdávajúcej stanice tepla (KOST), umiestnenej v suteréne Zdravotného strediska Hubeného bolo zvolané pracovné stretnutie, pričom Račianska teplárenská, a.s. ponúkla rekonštrukciu a výmenu za novú KOST, v prípade, že táto bude predmetom zmluvy o nájme, ktorú majú s MČ uzatvorenú, aby mohli predmetnú investíciu uskutočniť legitímnym spôsobom.

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava-Rača uznesením č. UZN 184/28/06/P schválilo rozšírenie predmetu nájmu Zmluvy o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva o odovzdávajúcu stanicu tepla, ktorá sa nachádza v budove zdravotného strediska na Hubeného ul., za účelom jej rekonštrukcie. Následne bol dňa 19.07.2016 uzatvorený dodatok č. 3 k Zmluve (v prílohe).

Za účelom riešenia problému s kotolňou na Dopravnej 57 je nutné prijať dodatok k Zmluve, ktorý rozšíri predmet nájmu (podnájmu) aj o kotolňu na Dopravnej 57, aby spoločnosť Račianska teplárenská, a.s. mohla vynaložiť na jej rekonštrukciu finančné prostriedky.

Podľa Zmluvy je nájomca povinný zabezpečiť zhodnotenie predmetu nájmu formou rekonštrukcie a modernizácie a po ukončení nájmu je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi zoznam prenajatého majetku s uvedením účtovnej ceny na začiatku nájmu a hodnotu modernizácie a výšku odpisov.

Dodatok bude obsahovať podstatné ustanovenia, najmä popis predmetu podnájmu kotolne a vysporiadanie zhodnotenia kotolne po skončení nájmu.

Nakoľko je podnájom s Račianskou teplárenskou, a.s. viazaný na nájomný vzťah s Hlavným mestom, ako vlastníkom budovy, sme Magistrát požiadali o súhlas s podnájmom a rekonštrukciou kotolne. V prípade, ak bude ukončený nájom s Hlavným mestom bez toho, aby bola budova zverená do správy mestskej časti, tak bude potrebné zo strany MČ vysporiadať investičné zhodnotenie s Račianskou teplárenskou, a.s., nakoľko podnájom kotolne na Dopravnej ul. č. 57 tiež automaticky skončí.

Račianska teplárenská, a.s. má uhradené nájomné na rok 2019, t.z. má uhradené finančné záväzky vyplývajúce zo Zmluvy.

Vzhľadom na to, že kotolňa v dome služieb Dopravná 57 je v nevyhovujúcom technickom stave, a budova nebude v nadchádzajúcom vykurovacom období v užívateľskom stave, predkladáme tento návrh na uzatvorenie dodatku k zmluve o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva MČ Bratislava-Rača zo dňa 5.11.2004 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov.

Tento návrh na rozšírenie predmetu nájmu bol predložený na zasadnutí Komisie finančnej a majetkovej dňa 02.09.2019, ktorá po prerokovaní materiálu:

- a) **odporúča** MČ Bratislava-Rača schváliť rozšírenie predmetu nájmu Zmluvy o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava-Rača so spoločnosťou Račianska teplárenská, a.s., o kotolňu domu služieb Dopravná 57 za účelom jej rekonštrukcie,
- b) žiada doplniť materiál o informáciu ako bude vysporiadaný majetok po ukončení nájmu z finančného a majetkového hľadiska

4. Dokumentácia

(v prílohe k materiálu)

5. Stanovisko Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Mestská časť Bratislava-Rača
Kubačova 21
83106 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
15700/1136/2019/SMI-jan 04.09.2019	MAGS SSN-25953/19- <i>-433919</i>	Ing. Kubík/59356206	11.09.2019

Vec

Stanovisko k žiadosti

Listom zo dňa 04.09.2019 ste požiadali sekciu správy nehnuteľností o súhlasné stanovisko k rekonštrukcii kotolne v Dome služieb Dopravná 57, súpis. č. 1593 na pozemkoch parc. č. 4778/2 a 4778/3, k. ú. Rača, na ktorý máte uzavretú Zmluvu o nájme s hl. mestom SR Bratislava č. 07 83 0449 05 00 zo dňa 22.07.2005.

Na základe predložených informácií o jestvujúcom technickom stave kotolne a po posúdení predmetnej žiadosti **nemáme námietky** k požadovanej rekonštrukcii kotolne a **súhlasíme s realizáciou** na vlastné náklady žiadateľa.

Predmetný súhlas nenahrádza stavebné povolenie ani ohlásenie drobnej stavby stavebnému úradu.

S pozdravom

Matuš Vallo
primátor



za Mgr. Tomáš Szabo
riaditeľ sekcie správy
nehnuteľností

Primaciálny palác, III. poschodie
TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

6. Stanoviská stálych komisií

Materiál:

Návrh na rozšírenie predmetu nájmu Zmluvy o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva Mestskej časti Bratislava-Rača o kotelňu v dome služieb Dopravná 57

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy			
Komisia finančná a majetková	Komisia finančná a majetková a) odporúča MZ MČ Bratislava-Rača schváliť rozšírenie predmetu nájmu Zmluvy o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava-Rača so spoločnosťou Račianska teplárenská, a.s., o kotelňu domu služieb Dopravná 57 za účelom jej rekonštrukcie, b) žiada doplniť materiál o informáciu ako bude vysporiadaný majetok po ukončení nájmu z finančného a majetkového hľadiska	A	
Komisia školská, kultúrna, športová a pre podporu podnikania a vinohradníctva			
Komisia sociálna a bytová			